

## SMLOUVA O DÍLO

uzavřená podle ustanovení § 2586 a násl. zák. č. 89/2012, občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů

### 1. Smluvní strany

**Objednatel: Statutární město Brno, městská část Brno-střed**

Sídlo: Dominikánské náměstí 196/1, 602 00 Brno, Brno-město  
Doručovací adresa: Dominikánská 264/2, 601 69 Brno  
Zastoupený: Ing. arch. Vojtěchem Menclem, starostou  
IČO: 449 92 785  
DIČ: CZ44992785  
Bankovní spojení: Komerční banka, a.s.  
Číslo účtu: 43-8044220247/0100

Ve věcech technických je oprávněn jednat:

- pověření zaměstnanci Odboru investičního a správy bytových domů ÚMČ Brno-střed, Dominikánská 2, Brno, tel. 542 526 715, e-mail: [podatelna.stred@brno.cz](mailto:podatelna.stred@brno.cz)
- technický dozor stavebníka (dále jen „TDS“)

**Zhotovitel: L.N.O., s.r.o.  
Maříkova 1899/1,  
621 00 Brno**

zapsán v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, v oddíle C, vložka 15882  
Zastoupený: Ing. Martinem Šichem, jednatelem  
IČO: 60714018  
DIČ: CZ60714018  
Bankovní spojení: ČSOB a.s.  
Číslo účtu: 3779566/0300  
Tel. kontakt: [REDACTED]  
E-mail: [REDACTED]  
ID datové schránky: [REDACTED]

Zhotovitel určuje stavbyvedoucím na stavbě:

**Jméno a příjmení:** [REDACTED]  
**Číslo autorizace stavbyvedoucího:** [REDACTED]  
**tel.:** [REDACTED]  
**e-mail:** [REDACTED]

### Vymezení pojmů a zkratk:

**Objednatel** se rozumí subjekt, který je objednatelem stavby, stavebníkem podle zák. č. 283/2021 Sb., stavebního zákona, a zároveň zadavatelem dle zák. č. 134/2016 Sb., o zadávání veřejných zakázek, ve znění pozdějších předpisů.

**Zhotovitelem** stavby se rozumí subjekt, který bude na základě smlouvy o dílo s Objednatelém realizovat dílo (stavbu).

**Stavba** popř. označená jako „dílo“ se rozumí stavba, která bude předmětem smlouvy o dílo.

**TDS** je technický dozor stavebníka a je dozorem vykonávaným zástupcem stavebníka nad prováděním stavby a ekonomickou stránkou výstavby.

**Stavbyvedoucím** je fyzická osoba, která zabezpečuje odborné vedení provádění stavby a má pro tuto činnost oprávnění podle zvláštního právního předpisu – zák. č. 360/1992 Sb., autorizačního zákona, ve znění pozdějších předpisů.

## 2. Rozsah předmětu smlouvy

### 2.1. Rozsah předmětu smlouvy

#### 2.1.1. Předmětem smlouvy a těchto obchodních podmínek je:

#### **„Veveří 4 – demolice kuželny“**

- **v projekční fázi:**
  - o zpracování projektové dokumentace,
  - o zajištění potřebných vyjádření (včetně projednání s vlastníky dotčených pozemků), vyhotovení projektové dokumentace pro Stavební úřad k vydání povolení odstranění stavby,
  - o zajištění vydání povolení odstranění stavby (demoličního výměru),
  - o v rámci projekční fáze zajištění podmínek od JMK (vlastník sousedního objektu), kde jsou umístěné VZT aj. technologická zařízení, za tímto účelem poskytne objednatel kontakt na správce daného objektu
- **v realizační fázi:**
  - o před zahájením prací vytvoření zjednodušeného pasportu příjezdů k objektu a přilehlých ploch,
  - o vytyčení inženýrských sítí,
  - o zajištění odpojení případných inženýrských sítí,
  - o demontáž elektroinstalací v objektu
  - o provedení veškerých potřebných stavebních prací – vlastní demolice objektu vč. odstranění suti, zadavatel požaduje odevzdání dokladů o likvidaci suti,
  - o objekt bude zbourán po úroveň stávající nebezpečné podlahy uvnitř objektu
  - o po demolici objektu budou všechny výkopy zasypány, zhutněny a výsledná plocha bude srovnána. K zasypání bude použita již dříve odkopaná zemina. Zůstane zde pouze volný terén v úrovni dvora.
  - o před předáním díla bude proveden závěrečný úklid staveniště
- **v závěrečné fázi:**
  - o zpracování a předání geometrického plánu k doložení na Katastrální úřad za účelem vymazání stávající stavby z RÚIANu,
  - o předání díla provozovateli vč. fotodokumentace.
  - o Provedení úklidu v okolí stavby a zajištění splnění podmínek dotčených orgánů a vlastníků okolních staveb

v rozsahu vymezeném zadávací dokumentací uveřejněnou na profilu zadavatele, která byla podkladem pro zpracování nabídky zhotovitele ze dne 16.12.2025 předložené objednateli zhotovitelem jako uchazečem v zadávacím řízení, na základě jehož výsledků byla uzavřena smlouva o dílo, v souladu s ustanoveními této smlouvy a pokyny objednatele (dále jen "dílo"). Dílem se rozumí stavební práce, dodávky a služby provedené za účelem demolice objektu s garážemi dle požadavků v příloze č. 1 této smlouvy (**metoda Design & Build**).

### 2.2. Požadavky na projektovou dokumentaci:

- 2.2.1. Projektová dokumentace bude zpracována v souladu s příslušnými platnými právními předpisy a v rozsahu zpracování, které bude pro poskytnutí souvisejících dodávek a služeb nezbytné, dále v souladu s požadavky příslušného stavebního úřadu pro zajištění vydání demoličního výměru.

#### **K předání hotového díla bude doložen geometrický plán.**

- 2.2.2. Předávaná projektová dokumentace bude obsahovat:

- 2.2.2.1. 2 x tištěné vyhotovení;
- 2.2.2.2. výkresovou část ve formátu \*.pdf a \*.dwg – formát kompatibilní se softwarem s uvedeným číslem a vyšším AutoCAD 2006; textová část ve formátu \*.pdf a \*.doc; názvy souborů a složek v elektronické podobě mohou mít délku max. 30 znaků, bez diakritiky a jakýchkoliv znaků (např. +, -, @ apod.); slova v názvu musí být oddělena podtržítkem, bez mezer (př: „stavajici\_stav\_1NP.pdf“);
- 2.2.2.3. každé vyhotovení projektové dokumentace bude elektronická podoba uložena na cloudovém úložišti (přístup na cloud poskytne objednatel), uspořádání shodné s tištěnou verzí projektové dokumentace.

- 2.2.3. Zhotovitel dále prohlašuje, že dokumentace bude vypracována odbornou osobou v příslušném oboru (oborech) a v tomto smyslu se zavazuje zhotovit dokumentaci v odpovídající kvalitě a za tím účelem provést veškeré odborné činnosti a vynaložit veškerou odbornou péči, jakou je možno spravedlivě očekávat, jakožto od odborné osoby disponující všemi potřebnými znalostmi, schopnostmi a technickými možnostmi.
- 2.2.4. Zjistí-li zhotovitel, že nemůže dokumentaci zpracovat za podmínek závazně plynoucích z obecně platných právních předpisů, nebo požadovaných výslovně objednatelem, popřípadě za dalších podmínek zvláště dohodnutých touto smlouvou, a stejně tak nebude-li moci splnit dohodnuté termíny, uvědomí o tom neprodleně písemně objednatele s uvedením důvodů.
- 2.2.5. Zhotovitel se zavazuje, že bez předchozího písemného souhlasu objednatele neposkytne výsledek své činnosti podle této smlouvy (zejména dokumentace) jiné osobě než objednateli.
- 2.2.6. Zhotovitel přebírá plnou odpovědnost za veškerá plnění, která převezme od subdodavatelů, tzn., že zhotovitel za plnění svých povinností vyplývajících z této smlouvy realizované prostřednictvím subdodavatelů nadále odpovídá tak, jako by plnil sám.
- 2.2.7. Zhotovitel se zavazuje, že v rámci plnění zakázky zajistí veškeré odborné průzkumy, provedení potřebného počtu sond, které jsou pro řádné dokončení díla nezbytné. V případě nemožnosti provést průzkum nebo sondy z důvodu nepřístupnosti prostor, je zhotovitel o tomto povinen vyrozumět objednatele a to nejpozději ve lhůtě do 7 dnů od zjištění této nepřístupnosti. Pokud nebudou prostory zpřístupněny ani po součinnosti poskytnuté objednatelem, smluvní strany o tomto sepíší zápis.
- 2.2.8. V případě, že během realizace díla podle vyhotovené dokumentace dojde ke zjištění, že dokumentace a v ní navržená opatření neodpovídají skutečnosti nebo nejsou proveditelná, je zhotovitel povinen provést na své náklady nápravu (tzn. přepracovat dokumentaci anebo navrhnout nová opatření, která budou předložena formou opravené dokumentace). O této skutečnosti bude objednatel zhotovitele informovat e-mailem, který je uvedený v čl. 1 této smlouvy. **Tyto změny nemají vliv na pevnou cenu díla.**
- 2.2.9. Zhotovitel je povinen předložit dokumentaci zpracovanou podle této smlouvy objednateli k odsouhlasení.
- 2.2.10. Závazek zhotovitele provést část díla spočívající ve zpracování dokumentací bude splněn jejich řádným předáním objednateli, bez jakýchkoliv vad a nedodělků v termínu sjednaném v této smlouvě. Objednatel se zavazuje dokumentaci bez vad a nedodělků převzít a zhotoviteli zaplatit příslušnou část ceny sjednané v této smlouvě.
- 2.2.11. Zhotovitel je povinen před zahájením realizační fáze díla (nejpozději v den předání staveniště) předložit objednateli doklad o sjednaném pojištění odpovědnosti za škody způsobené při projekčních činnostech s minimálním limitem krytí **10.000.000,00 Kč**. Bez doložení pojištění nebude možné **zahájení realizace díla**.

### 2.3. Požadavky na stavební práce a související dodávky a služby

- 2.3.1. Stavební práce budou provedeny v souladu se stavebním zákonem a jeho prováděcími předpisy, zejména vyhláškou o dokumentaci staveb, zákonem o BOZP, nařízením vlády o BOZP a dále dalšími platnými a účinnými relevantními právními předpisy a technickými normami, jejichž závaznost smluvní strany tímto sjednávají.
- 2.3.2. Zhotovením stavby se rozumí úplné, funkční a bezvadné provedení všech stavebních a montážních prací, včetně dodávek potřebných materiálů a zařízení nezbytných pro řádné dokončení díla. Dále provedení všech činností souvisejících s dodávkou stavebních a montážních prací, jejichž provedení je pro řádné dokončení díla nezbytné (např. zařízení staveniště, zábor prostranství, bezpečnostní opatření, různá odborná posouzení a vyjádření aj.), včetně koordinační a kompletační činnosti celé stavby. Nedílnou součástí díla je také předání dokladové části díla (zejména doklady o uložení odpadu a sutě).
- 2.3.3. Mimo všechny definované činnosti patří do dodávky stavby i následující práce a činnosti:
  - 2.3.3.1. zajištění všech nezbytných průzkumů nutných pro řádné provádění a dokončení díla,
  - 2.3.3.2. zajištění a provedení všech opatření organizačního a stavebně technologického charakteru k řádnému provedení díla, zejména pak zajištění bezpečného provozu v domě z pohledu ochrany zdraví všech osob, které se budou v domě nacházet, dále pak průběžného úklidu okolních dotčených ploch (ulice, dotčeným dům, sousední objekty úřadu Jihomoravského kraje, sousední dvůr atd.).
  - 2.3.3.3. zřízení a odstranění zařízení staveniště včetně napojení na inženýrské sítě, a to včetně poplatků za spotřebované energie (doklady o zaplacení budou po úplném dokončení díla předány objednateli),
  - 2.3.3.4. odvoz a uložení vybouraných hmot a stavební suti na skládku včetně poplatku za uskladnění v souladu s ustanoveními zákona č. 541/2020, o odpadech, ve znění

- pozdějších předpisů, (dále jen „zákon o odpadech“), doložení likvidace (vážní lístky, daňové doklady),
- 2.3.3.5. uvedení všech povrchů dotčených stavbou do původního stavu (komunikace, chodníky, zeleň, příkopy, propustky apod.), včetně úklidu všech povrchů a zařízení interiéru, které byly v průběhu prováděných prací znečištěny,
- 2.3.3.6. zhotovení geometrického plánu včetně fotodokumentace (v tištěném i elektronickém formátu),
- 2.3.3.8. celkový úklid stavby, staveniště a okolí staveniště před předáním a převzetím. Celkový úklid před předáním díla, případně před předáním jednotlivě předávaných objektů, zahrnuje kompletní a úplné vyčištění stavby, staveniště a okolí staveniště před předáním a převzetím a to v takovém rozsahu, který umožní okamžité užívání bez provádění jakéhokoliv dalšího úklidu ze strany objednatele. Součástí úklidu je i úklid okolních ploch a komunikací. Součástí úklidu po dokončení prací bude i umytí oken a parapetů ve dvorní části domu.
- 2.3.4. Při provádění stavebních prací a poskytování souvisejících dodávek a služeb budou dodrženy všechny platné a účinné právní předpisy (zákony, vyhlášky, nařízení vlády) a technické normy v platném a účinném znění vztahující se k předmětu plnění.
- 2.3.5. Stavební práce a související dodávky a služby podle této smlouvy budou provedeny a poskytnuty podle a v souladu s dokumentacemi zpracovanými zhotovitelem a odsouhlasenými objednatelem podle této smlouvy.
- 2.3.6. Závazek zhotovitele provést část díla spočívající v provedení stavebních prací a poskytnutí souvisejících dodávek a služeb a zpracování dokumentace jejich skutečného provedení bude splněn jejich řádným předáním objednateli, bez jakýchkoliv vad a nedodělků v termínu sjednaném v této smlouvě. Objednatel se zavazuje stavební práce a související dodávky a služby bez vad a nedodělků převzít a zhotoviteli zaplatit příslušnou část ceny sjednané v této smlouvě.
- 2.3.7. Nutná koordinace při realizaci všech prací se sousedním správcem úřadu Jihomoravského kraje v rámci ochrany jejich technologií, zamezení prašnosti (za zdí bouraného objektu se nacházejí obří VZT jednotky, které je nutné chránit před prachem), atd.
- 2.3.8. V případě, že některý z dotčených orgánů požaduje složení kauce v souvislosti s realizací díla, bude kauce **uhrazena objednatelem**. Zhotovitel **nese odpovědnost za škody, které vzniknou v důsledku jeho činnosti**, a v případě, že taková škoda bude uplatněna z kauce, je zhotovitel povinen tuto škodu **uhradit formou zápočtu proti jeho fakturám** předloženým objednateli.
- 2.4. Společná ujednání
- 2.4.1. Zhotovitel se zavazuje k provedení díla specifikovaného v čl. 2.1.1. dle požadavků v čl. 2.2. a 2.3. této smlouvy a objednatel se zavazuje zaplatit mu za to cenu, specifikovanou v čl. 4 této smlouvy.
- 2.4.2. Zhotovitel prohlašuje, že se v plném rozsahu seznámil s rozsahem a povahou jím prováděného díla, že jsou mu známy veškeré technické, kvalitativní a jiné podmínky nezbytné k realizaci díla a prohlašuje, že jeho zástupci na stavbě jsou osoby s prokazatelnou odbornou kvalifikací odpovídající předmětu díla.
- 2.4.3. Zhotovitel dále prohlašuje, že je na základě svých podnikatelských oprávnění a podle jiných oprávnění oprávněn a schopen zhotovit dílo v požadovaném rozsahu, kvalitě a termínu, a je k tomu vybaven potřebnými materiálními, technickými a organizačními prostředky.
- 2.4.4. Zhotovitel prohlašuje, že povinnosti vyplývající z této smlouvy, byly zohledněny v cenové nabídce.

### 3. Termíny a místo plnění

#### 3.1. Termíny plnění v projekční fázi

##### 3.1.1. Termín zahájení

- 3.1.1.1. Zhotovitel je povinen zahájit projekční fázi a řádně v ní pokračovat ihned po podpisu smlouvy o dílo.

##### 3.1.2. Termín dokončení

- 3.1.2.1. Zhotovitel je povinen zpracovat a předat dokumentace potřebné pro realizaci demolice (dále jen „dokumentace“) objednateli v termínech stanovených dále v této smlouvě.
- 3.1.2.2. Zhotovitel je povinen předat dokumentaci objednateli ke kontrole **nejpozději do 12 týdnů ode dne zveřejnění smlouvy v Registru smluv**. Po odsouhlasení



dokumentace objednatelem bude dokumentace včetně žádosti o povolení odstranění stavby předána Zhotovitelem na příslušný stavební úřad nejpozději do 5 pracovních dnů.

### 3.2 Termíny plnění v realizační a závěrečné fázi

#### 3.2.1. Termín zahájení

3.2.1.1. Zhotovitel je povinen zahájit realizační fázi a řádně v ní pokračovat nejpozději do 10 dnů od nabytí právní moci povolení odstranění stavby. **Staveniště bude předáno podle čl. 6.1. této smlouvy.**

#### 3.2.2. Termín dokončení

3.2.2.1. Zhotovitel je povinen provést stavební práce a poskytnut související dodávky a služby **nejpozději do 2 měsíců od předání staveniště.**

3.2.2.2. Zhotovitel je povinen předat dokončené dílo objednateli v termínu sjednaném dle čl. 3.2.2.1. této smlouvy.

3.2.3. Přerušení prací je možné za předpokladu, že se vyskytnou závažné nepředvídatelné okolnosti (např. výskyt nebezpečného materiálu nebo archeologické naleziště), které jsou způsobilé prodloužit významně termín plnění, a v tom případě se smluvní strany dohodnou na dalším postupu formou dodatku k této smlouvě. Tato skutečnost bude zapsána do stavebního deníku.

3.2.4. Objednatel (popř. TDS) je oprávněn přerušit stavební práce ze závažných důvodů na straně objednatele (vč. přerušení po dobu Vánoc), nejdéle však na dobu 4 týdnů. O přerušení a následném zahájení prací se provede zápis do stavebního deníku s uvedením důvodu pro přerušení. Po dobu přerušení prací dle tohoto odstavce se sjednané lhůty a sjednané termíny automaticky prodlužují, nejvýše však o čas odpovídající času přerušení prací. Do prodloužení sjednaných lhůt a termínů se započítává i den, ve kterém došlo k přerušení prací, i den, kdy byly práce opět povoleny.

### 3.3. Místo plnění

3.3.1. Místem plnění v projekční fázi je sídlo zhotovitele, sídlo objednatele, příp. další místa podle povahy příslušné činnosti.

3.3.2. Místem předání dokumentace a ostatních výstupů zařizování záležitostí podle této smlouvy v projekční fázi je sídlo objednatele.

3.3.3. Místem plnění v realizační fázi je sídlo zhotovitele, sídlo objednatele, dotčené objekty, příp. další místa podle povahy příslušné činnosti.

3.3.4. Místem provádění demoličních prací je:

**Veveří 451/4, Brno, parc. č. 334/1, k.ú. Veverí**

3.3.5. Místem plnění v závěrečné fázi je sídlo zhotovitele, sídlo objednatele, příp. další místa podle povahy příslušné činnosti.

3.3.6. Místem předání dokumentace a ostatních výstupů zařizování záležitostí podle této smlouvy v závěrečné fázi je sídlo objednatele.

### 4.1. Výše sjednané ceny

4.1.1. Smluvní pevná cena díla, jehož předmět a rozsah jsou vymezeny v čl. 2 této smlouvy, se sjednává dohodou smluvních stran jako cena nejvýše přípustná ve výši:

#### 4.2.1. Cena za činnosti v projekční fázi:

##### **Zpracování projektové dokumentace vč. inženýrské činnosti:**

|                   |               |
|-------------------|---------------|
| Cena díla bez DPH | 300.000,00 Kč |
| DPH 21 %          | 63.000,00 Kč  |
| Celková cena díla | 363.000,00 Kč |

#### 4.2.2. Cena za činnosti v realizační fázi a závěrečné fázi (stavební část):

##### **Demolice přístřešku kuželny Veverí 4:**

|                   |                 |
|-------------------|-----------------|
| Cena díla bez DPH | 900.000,00 Kč   |
| DPH 12 %          | 108.000,00 Kč   |
| Celková cena díla | 1.008.000,00 Kč |

4.2.3. **Celková cena díla vč. DPH 1.371.000,00 Kč**

Smluvní pevná cena díla byla stanovena nabídkou uchazeče v rámci zadávacího řízení, a to podle zadávací dokumentace a této smlouvy. Cena zahrnuje veškeré náklady zhotovitele nutné k úplnému dokončení a předání díla.

**Pevnou cenou se rozumí cena maximální a je nepřekročitelná.** Veškerá rizika s případnými vícepracemi na sebe přebírá zhotovitel, tímto se rozumí, že Zhotovitel na sebe přebírá tzv. nebezpečí změny okolností dle § 2620, odst. 2 věta druhá z.č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku.

- 4.1.2. Sjednaná cena obsahuje veškeré náklady a zisk zhotovitele nezbytné k řádnému, úplnému a včasnému provedení díla. Součástí sjednané ceny jsou veškeré práce a dodávky, poplatky a jiné náklady nezbytné pro řádnou a úplnou realizaci díla a splnění veškerých povinností zhotovitele podle této smlouvy. Cena obsahuje i náklady zhotovitele nutné pro vybudování, provoz a demontáž zařízení staveniště a obsahuje rovněž i zvýšené náklady vzniklé vývojem cen vstupních nákladů, a to až do doby úplného dokončení díla bez jakýchkoliv vad a nedodělků. Ve smluvní ceně jsou zahrnuty veškeré náklady zhotovitele vzniklé při provádění díla nebo v souvislosti s ním (např. úklid).
- 4.1.3. Na výši smluvní ceny nemá vliv změna cen materiálů, technologií, služeb ani cenových předpisů (netýká se výše DPH). Zhotovitel není oprávněn domáhat se z těchto důvodů jakéhokoli zvýšení sjednané ceny.
- 4.1.4. Zhotovitel prohlašuje, že si prohlédl místo provádění díla a seznámil se se všemi okolnostmi, které mají vliv na stanovení ceny díla.

#### **4.2. Podmínky pro změnu ceny**

- 4.2.1. Sjednaná cena je cenou nejvýše přípustnou.
- 4.2.2. V případě, že se vyskytnou natolik závažné skutečnosti (např. výskyt nebezpečného materiálu), jež nebylo možné s vynaložením veškeré odborné péče předvídat, bude tato skutečnost řešena po vzájemné dohodě smluvních stran samostatně dodatkem či objednávkou, a to za podmínky, že nepůjde o celkovou změnu veřejné zakázky. Za těchto podmínek se bude jednat o vyhrazenou změnu závazku dle § 100 odst. 1 zák. č. 134/2016 Sb., o zadávání veřejných zakázek.
- 4.2.3. Změna sjednané ceny je dále možná v případě změny sazby a výše DPH, a to pouze ve výši odpovídající této změně.

### **5. Platební podmínky**

#### **5.1. Zálohy**

- 5.1.1. Objednatel neposkytne zhotoviteli zálohu.

#### **5.2. Postup plateb**

- 5.2.1. **Cena za činnosti v projekční fázi** (tj. za část díla spočívající ve zpracování projektové dokumentace a zajištění inženýrských činností) bude uhrazena objednatelem formou faktury vystavené zhotovitelem podle skutečně provedeného plnění, v souladu s čl. 3.1.2. této smlouvy.

Rozpis jednotlivých ucelených prací (oddílů) a odpovídajících poměrných částek je následující:

- **60 %** ceny projektové fáze po dokončení projektové dokumentace k povolení záměru,
  - **40 %** ceny projektové fáze po vydání povolení demoličního záměru.
- 5.2.2. Přílohou faktury musí být předávací protokol o převzetí projektové dokumentace potvrzený zástupci obou smluvních stran a předání kopie žádosti o povolení odstranění stavby na příslušný stavební úřad. Bez těchto dokladů je faktura neplatná. DUZP (datum uskutečnění zdanitelného plnění) je den předání kompletní dokumentace podle čl. 3.1.2.2. této smlouvy.
- 5.2.2. Cena za činnosti v realizační fázi (za část díla spočívající v demolici objektu) bude uhrazena formou faktury odpovídající plnění podle čl. 3.2.2. této smlouvy.
- 5.2.3. Faktury budou obsahovat tyto údaje:
  - a. označení a číslo faktury,
  - b. název, sídlo, IČO, DIČ, údaje o zápisu do obchodního rejstříku, bankovní spojení obou smluvních stran, uvést adresu odběratele a příjemce (doručovací adresu)

Odběratel: Statutární město Brno  
Dominikánské náměstí 196/1  
602 00 Brno  
IČO: 44992785  
DIČ: CZ44992785  
Konečný příjemce: Statutární město Brno  
Městská část Brno-střed  
Dominikánská 264/2  
601 69 Brno  
IČO: 44992785  
DIČ: CZ44992785

- c. datum vystavení a lhůtu splatnosti v souladu s touto smlouvou,
- d. předmět platby, fakturovanou finanční částku a způsob platby,
- e. údaje pro daňové účely - základ pro DPH a sazbu DPH a větu „Dle § 92a zákona o dani z přidané hodnoty, výši daně je povinen přiznat plátce, pro kterého je toto plnění uskutečněno“ – v případě, že dodavatel bude fakturovat práce podléhající režimu přenesení daňové povinnosti
- f. číslo smlouvy a název díla,
- g. výše zádržného
- h. razítko a podpis zhotovitele.

- 5.2.4. Fakturací bude uhrazena cena díla až do výše 90% ze sjednané ceny bez DPH uvedené v čl. 4 této smlouvy.
- 5.2.5. Datum uskutečnění zdanitelného plnění je den předání a převzetí uvedený v předávacím protokolu.

#### 5.3. Zádržné (pozastávka)

- 5.3.1. Částka rovnající se 10% ze sjednané ceny bez DPH slouží jako zádržné, které bude uhrazeno objednatelem zhotoviteli až po úspěšném protokolárním předání a převzetí díla resp. bez vad a nedodělků.

V případě, že dílo bude předáno bez vad a nedodělků, uhradí Zhotovitel sjednanou cenu v plné výši.

- 5.3.2. Pokud objednatel převezme dílo, na němž se vyskytují vady či nedodělky, bude zádržné uhrazeno až po odstranění posledního z nich.
- 5.3.3. Zádržné bude uhrazeno objednatelem zhotoviteli na základě písemné žádosti zhotovitele se splatností 20 dnů od doručení žádosti.
- 5.3.4. Případné smluvní pokuty (sankce) uplatněné v průběhu plnění, nebo při dokončování díla (termín plnění, vady a nedodělky atd.) budou započteny oproti zádržnému. Vyplácené zádržné tedy bude již poníženo o uplatněné sankce.
- 5.3.5. V případě, že uplatněné smluvní pokuty (sankce) budou vyšší než hodnota zádržného, bude část smluvních pokut (sankcí) přesahující hodnotu zádržného uplatňována samostatně písemnou výzvou s uvedením data splatnosti.
- 5.3.6. Pokud v důsledku činnosti zhotovitele vznikne škoda, na kterou byla kauce použita dle čl. 2.3.8., je zhotovitel **povinen uhradit tuto škodu** formou **zápočtu proti jeho fakturám** předloženým objednateli. Zhotovitel se zavazuje umožnit takový zápočet a uznat nárok objednatele na úhradu škody bez zbytečného odkladu.

#### 5.4. Lhůty splatnosti

- 5.4.1. Objednatel je povinen uhradit fakturu zhotovitele nejpozději do **20 dnů** ode dne následujícího po dni doručení faktury. Stejná lhůta platí i pro úhradu zádržného.
- 5.4.2. Dnem zaplacení se rozumí den odepsání fakturované částky z bankovního účtu objednatele ve prospěch bankovního účtu zhotovitele.
- 5.4.3. V případě, že faktura bude obsahovat nesprávné nebo neúplné údaje, je objednatel oprávněn fakturu vrátit zhotoviteli do data její smluvní splatnosti. Zhotovitel podle charakteru nedostatků fakturu opraví, nebo vystaví novou. Po doručení bezchybné faktury objednateli počíná běžet doba splatnosti od počátku. Opravená faktura musí být doručena nejpozději do 13. dne příslušného kalendářního měsíce.

#### 5.5. Přenesení daňové povinnosti

- 5.5.1. Dodavatel se při vystavování daňových dokladů zavazuje, že bude postupovat v souladu s ust. §92a a §92e zákona č. 235/2004 Sb. o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů.
- 5.5.2. Objednatel prohlašuje, že plnění dle smlouvy bude použito v souvislosti s jeho ekonomickou činností a plnění tak podléhá režimu přenesení daňové povinnosti.
- 5.6. Plnění finančních závazků vůči poddodavatelům  
Zhotovitel se zavazuje řádně a včas plnit finanční závazky vůči svým poddodavatelům, kdy za řádné a včasné plnění se považuje plné uhrazení poddodavatelem vystavených faktur za plnění poskytnutá k plnění veřejné zakázky, a to vždy do 5 pracovních dnů od obdržení platby ze strany objednatele za konkrétní plnění. Objednatel je oprávněn plnění těchto povinností kdykoliv kontrolovat, a to i bez předchozího ohlášení zhotoviteli. Je-li k provedení kontroly potřeba předložení dokumentů, zavazuje se zhotovitel k jejich předložení nejpozději do 2 pracovních dnů od doručení výzvy objednatele.

## 6. Staveniště

- 6.1. Předání a převzetí staveniště
  - 6.1.1. Staveniště bude předáno objednatelem (TDS) zhotovitel (stavbyvedoucím dle této smlouvy) nejpozději **do 10 dnů od nabytí právní moci povolení odstranění stavby**. Předání staveniště je možné dohodnout se zástupcem objednatele - TDS na dřívější termín.  
Dnem převzetí staveniště přebírá zhotovitel odpovědnost za veškeré škody způsobené na majetku či zdraví v souvislosti s předmětem zakázky do doby předání hotového díla objednateli.  
O předání a převzetí staveniště vyhotoví objednatel písemný protokol, který obě strany podepíší (za objednatele TDS a za zhotovitele stavbyvedoucí).
  - 6.1.2. V souladu s čl. 6.1.1. termín pro předání staveniště stanoví objednatel. Termín (datum, místo, čas) bude sdělen zhotoviteli na e-mailovou adresu uvedenou v záhlaví této smlouvy. V případě, že termín objednatel nestanoví, bude předání staveniště zahájeno desátý den po nabytí právní moci demoličního výměru na **adrese Veveří 4, Brno v 10:00 hod.** Zhotovitel je povinen staveniště převzít. Pokud se zhotovitel (stavbyvedoucí) k převzetí staveniště nedostaví nebo staveniště nepřevzme, může objednatel udělit zhotoviteli smluvní pokutu ve výši 5.000,- Kč za každý i započatý den prodlení.
- 6.2. Vyklizení staveniště
  - 6.2.1. Zhotovitel je povinen nejpozději ke dni předání a převzetí díla staveniště zcela vyklidit, jinak je objednatel oprávněn převzetí díla odmítnout.

## 7. Stavební deník

- 7.1. Povinnost vést elektronický stavební deník
  - 7.1.1. Zhotovitel je povinen vést stavební deník v souladu s ustanovením §166 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“) a přílohy č. 12 vyhlášky č. 131/2024 Sb., o dokumentaci staveb. Zhotovitel (prostřednictvím autorizované osoby – stavbyvedoucího) vede stavební deník ode dne předání a převzetí staveniště (včetně), a to až do dne odstranění veškerých vad a nedodělků.
  - 7.1.2. Do stavebního deníku zapisuje stavbyvedoucí veškeré skutečnosti rozhodné pro provádění díla, a to zejména časový postup prací, odchylky od zadání a jejich důvod, dále klimatické podmínky (teplota, počasí), za kterých byly práce prováděny. V případě, že jsou součástí předmětu díla výplně otvorů, je nutné provádět zápis o počtech a umístění výplní otvorů tak, jak budou postupně zabudovávány. Zápisy do stavebního deníku provádí stavbyvedoucí vždy v ten den, kdy byly práce provedeny nebo kdy nastaly okolnosti, které jsou předmětem zápisu.
  - 7.1.3. Do elektronického stavebního deníku bude stavbyvedoucí průběžně vkládat fotodokumentaci z průběhu stavby za každý den, kdy budou prováděny práce.
  - 7.1.4. V případě neočekávaných událostí nebo okolností mající zvláštní význam pro další postup stavby pořizuje Zhotovitel i příslušnou fotodokumentaci, která se stane součástí stavebního deníku.
  - 7.1.5. Zápisem do stavebního deníku nelze měnit obsah této smlouvy ani nezakládají nárok na změnu smlouvy.
  - 7.1.6. Úkoly zapsané TDS do elektronického stavebního deníku a jeho nástroje pro úkoly jsou

- plnohodnotným pokynem TDS dle této smlouvy.
- 7.1.7. Zhotovitel (stavbyvedoucí) je povinen vést stavební deník elektronicky a za tímto účelem si elektronický podpis s příslušným certifikátem. Náklady na pronájem platformy elektronického deníku zajišťuje objednatel, který při podpisu smlouvy o dílo seznámí zhotovitele (stavbyvedoucího) s přístupovými údaji a zajistí zřízení přístupových práv pro dotčené osoby zhotovitele. Připojení k zápisu do elektronického deníku je povinen obstarat zhotovitel (stavbyvedoucí).
  - 7.1.8. Objednatel nepřípouští vést stavební deník v papírové podobě.
  - 7.1.9. Pokud nebude dohodnuto jinak, je zhotovitel povinen při předání díla elektronický deník vytisknout, včetně fotodokumentace, a předat jeden výtisk objednateli. Fotodokumentaci je možné místo tisku nahrát na cloudové úložiště přidělené zhotoviteli objednatel. Na úložišti vytvoří zhotovitel přehlednou adresářovou strukturu, do které budou fotografie uloženy s ohledem na prováděný rozsah prací. Adresářová struktura musí být schválena TDS a fotografie musí obsahovat datum pořízení.
- 7.2. Kontrolní dny
- 7.2.1. Pro účely kontroly průběhu provádění díla organizuje objednatel (TDS) kontrolní dny v termínech nezbytných pro řádné provádění díla.
  - 7.2.2. Kontrolního dne se vždy účastní TDS a stavbyvedoucí, příp. další dotčené osoby (např. autorský dozor/dozor projektanta, koordinátora BOZP, Odbor památkové péče MMB).
  - 7.2.3. Stavbyvedoucí je povinen do 2 týdnů od předání staveniště svolat **zahajovací kontrolní den**. Svoláním tohoto kontrolního dne se rozumí zaslání písemného oznámení, min. 2 pracovní dny před plánovaným termínem, na e-mailové kontakty objednatele, TDS a příp. dalších dotčených osob.  
Na zahajovacím kontrolním dnu se zúčastněné osoby dohodnou na termínech, kdy budou probíhat další kontrolní dny v průběhu realizace díla.
  - 7.2.4. Nad rámec běžných kontrolních dnů je stavbyvedoucí povinen vždy svolat kontrolní den před zakrytím konstrukcí, instalací a prací, které budou zakryty v dalším průběhu prací a které jsou předmětem díla. Tato povinnost se vztahuje i na zakrytí připojovací spáry u oken. Svolání kontrolního dne bude zasláno elektronicky prostřednictvím e-mailu na všechny kontakty uvedené v protokolu o předání staveniště a v této smlouvě, a to nejméně 3 pracovní dny před jeho konáním.
  - 7.2.5. V případě nesplnění povinnosti svolat zahajovací kontrolní den dle výše uvedeného je zhotovitel povinen uhradit objednateli smluvní pokutu ve výši 5.000,- Kč za každý den prodlení.
- 7.3. Dozor na stavbě
- 7.3.1. Zhotovitel zajistí vedení stavby stavbyvedoucím v souladu s ust. §159 a §164 zákona č. 283/2021 Sb., stavebního zákona, ve znění pozdějších předpisů.
  - 7.3.2. Zhotovitel určuje stavbyvedoucím na stavbě osobu uvedenou v čl. 1 této smlouvy. V případě změny stavbyvedoucího je povinen tuto změnu Zhotovitel písemně (doporučenou poštou nebo do datové schránky) oznámit Objednateli neprodleně, nejpozději do 2 pracovních dnů od změny. V písemném oznámení uvede jméno, příjmení a číslo autorizace nového stavbyvedoucího. Nová osoba stavbyvedoucího musí splňovat minimální kvalifikační požadavky kladené na pozici stavbyvedoucího v zadávacím řízení.
  - 7.3.3. Stavbyvedoucí dle čl. 1 této smlouvy je povinen se účastnit předání staveniště, předání díla a všech kontrolních dnů na stavbě. Stejně tak provádí každodenní kontrolu na stavbě a zápisy do SD. Za neúčast stavbyvedoucího na kontrolních dnech nebo při předání díla je Zhotovitel povinen uhradit Objednateli smluvní pokutu 5.000,- Kč za každou neúčast. O neúčasti bude proveden zápis do stavebního deníku.
  - 7.3.4. V případě nemoci (nebo dovolené) může být stavbyvedoucí dle čl. 1 této smlouvy dočasně a po dobu nezbytně nutnou (max. na 2 kontrolní dny) zastoupen jiným stavbyvedoucím, který je k této činnosti autorizován.
  - 7.3.5. Technický dozor stavebníka (TDS) vykonává Odbor investiční a správy bytových domů ÚMČ Brno-střed. Vedoucí tohoto odboru je oprávněn k výkonu TDS pověřit konkrétní osobu z tohoto odboru, která bude výkon činností TDS zajišťovat, popř. může určit jinou osobu (právníckou nebo fyzickou) mimo tento odbor, a to na základě objednávky nebo příkazní smlouvy.

## 8. Provádění díla a bezpečnost práce

### 8.1. Pokyny objednatele

- 8.1.1. Při provádění díla postupuje zhotovitel samostatně. Zhotovitel se však zavazuje

- respektovat veškeré pokyny objednatele, týkající se realizace předmětného díla a upozorňující na možné porušování smluvních povinností zhotovitele.
- 8.1.2. Zhotovitel je povinen v souladu s ust. § 2594 z. č. 89/2012 Sb., ve znění pozdějších předpisů, upozornit objednatele bez zbytečného odkladu na nevhodnou povahu věcí převzatých od objednatele nebo pokynů daných mu objednatelem k provedení díla, jestliže zhotovitel mohl tuto nevhodnost zjistit při vynaložení potřebné odborné péče. V případě, že tak neučiní, odpovídá za vady díla takto vzniklé.
- 8.1.3. V den předání staveniště **zajistí zhotovitel informace pro nájemníky domu Veveří 4** o plánovaných stavebních pracích včetně kontaktu na odpovědnou osobu, tedy stavbyvedoucího, a předpokládaného harmonogramu stavebních prací, a to formou oznámení, které bude vloženo do schránky každého nájemce. Toto oznámení bude dále vylepeno na nástěnku v domě (a pravidelně aktualizováno v případě poškození), na vstupní dveře domu nebo na jiném vhodném místě, o čemž bude pořízena fotodokumentace, kterou je zhotovitel povinen do 14 dnů od vylepení odeslat na e-mail: [podatelna.stred@brno.cz](mailto:podatelna.stred@brno.cz). V případě porušení povinnosti informovat nájemce uvedeným způsobem o zahájení prací v domě má objednatel nárok na uplatnění smluvní pokuty ve výši 10.000,- Kč. V případě nutnosti komunikace s nájemníky bytového domu povede tato jednání stavbyvedoucí nebo jím pověřený zaměstnanec, který musí jednat s nájemníky slušně a věcně.
- 8.1.4. **Zhotovitel je povinen v místě demolice zajistit bezpečný průchod do domu Veveří 4 po celou dobu provádění demoličních prací.**
- 8.1.5. Pracovní doba v pracovních dnech maximálně od 6:00 do 19:00 hod. V těchto dnech budou v době od 18:00 do 8:00 hod. omezeny práce se zvýšenou hlučností, pokud se smluvní strany zápisem do stavebního deníku nedohodnou jinak. Pracovní doba o sobotách, nedělích a svátcích je od 9:00 do 17:00 hod. V těchto dnech neprovádět žádné práce, které způsobují zvýšenou hlučnost. Po písemné dohodě s nadpoloviční většinou nájemců v domě lze pracovní dobu upravit.
- 8.1.6. Na konci každého dne, kdy budou probíhat práce, je Zhotovitel povinen zajistit úklid přístupové komunikace k demolovanému objektu, příp. společných prostor v domě Lidická 8, pokud budou prachem z demolice zasaženy.
- 8.2. Dodržování bezpečnosti a hygieny práce
- 8.2.1. Zhotovitel je povinen zajistit při provádění díla dodržení veškerých bezpečnostních opatření (zejména užití ochranných pomůcek) a hygienických opatření a opatření vedoucích k požární ochraně prováděného díla, a to v rozsahu a způsobem stanoveným příslušnými předpisy.
- 8.2.2. Zhotovitel je povinen nejpozději 5 dnů před zahájením prací na staveništi zpracovat a předat objednateli plán bezpečnosti a ochrany zdraví při práci na staveništi dle požadavků stanovených v §15 odst. 2 zákona č. 309/2006 Sb., pokud je podle tohoto zákona pro danou stavbu vyžadován.
- 8.2.3. Zhotovitel je povinen nejpozději 5 dnů po podpisu této smlouvy hlásit objednateli takové podmínky na staveništi, které mají vliv na přítomnost koordinátora BOZP na staveništi dle zákona č. 309/2006 Sb. a s ním souvisejícími předpisy.
- 8.2.4. V případě, že bude nutné, aby objednatel zajistil činnost koordinátora BOZP, zavazuje se zhotovitel, že na to objednatele upozorní a následně bude dodržovat nařízení koordinátora BOZP.
- 8.2.5. Ve společných prostorách domu Veveří 4 nebude zhotovitel skladovat žádný materiál, nářadí ani jiné věci. Ve společných prostorách domu ani dvoru, nebude skladován žádný vybouraný materiál (suť, trubky, kabely nebo jiné vybourané části stavby). Vybouraný materiál bude ihned po vybourání tříděn a odnášen do kontejneru před domem popř. přímo nakládán na dopravní prostředek a odvážen.
- 8.2.6. Při provádění bouracích prací musí být přijata taková opatření, která zamezí nebo výrazně sníží prašnost bouracích prací (např. kropením či zakrytím). O těchto opatřeních musí být proveden zápis do stavebního deníku. Není povoleno větrat do společných prostor v domě, aby se nešířil prach v domě.
- 8.2.7. Zhotovitel musí zajistit WC pro pracovníky stavby.
- 8.3. Řízení stavby
- 8.3.1. Zhotovitel a stavbyvedoucí převezme v plném rozsahu odpovědnost za vlastní řízení postupu prací a dodržování předpisů bezpečnosti práce a ochrany zdraví při práci, požárních, ekologických a dalších předpisů
- 8.3.2. Zhotovitel a stavbyvedoucí odpovídá za provádění díla v kvalitě podle obecně platných předpisů a norem.
- 8.3.3. Zhotovitel je v rámci sjednané ceny díla plně zodpovědný za zabezpečení všech

- přístrojů, nástrojů, prací a dodávek nezbytných k zajištění činností v této smlouvě uvedených, plně odpovídá i za správnost rozměrů a umístění všech částí díla.
- 8.3.4. Zhotovitel odpovídá objednateli a třetím osobám za prokazatelné škody vzniklé porušením těchto povinností.
- 8.3.5. Zhotovitel se zavazuje zajistit trvalé vedení stavby autorizovaným technikem (stavbyvedoucím) s příslušným nutným množstvím pracovníků pro kvalitní zajištění výstavby.
- 8.3.6. Zhotovitel je povinen odpady vznikající během provádění díla likvidovat v souladu se zákonem č. 541/2020 Sb., zákon o odpadech, v platném znění a prováděcími předpisy. Zhotovitel o provedené likvidaci odpadu předá objednateli doklady o jeho zlikvidování.
- 8.4. Odpovědnost zhotovitele za škodu a povinnost nahradit škodu
- 8.4.1. Pokud činností zhotovitele dojde ke způsobení škody objednateli nebo třetím osobám z titulu opomenutí, nedbalosti nebo neplněním podmínek vyplývajících ze zákona, technických nebo jiných norem nebo vyplývajících z této smlouvy je zhotovitel povinen bez zbytečného odkladu tuto škodu odstranit a není-li to možné, tak finančně uhradit. Veškeré náklady s tím spojené nese zhotovitel.
- 8.4.2. Zhotovitel odpovídá i za škodu způsobenou činností těch, kteří pro něj dílo provádějí.
- 8.4.3. Zhotovitel odpovídá za škodu způsobenou okolnostmi, které mají původ v povaze strojů, přístrojů nebo jiných věcí, které zhotovitel použil nebo hodlal použít při provádění díla.
- 8.4.4. Zhotovitel a stavbyvedoucí odpovídá za rozsah, kvalitu prací a dodávek dle technických parametrů pro provedení stavby a obsahu této smlouvy a platných ČSN a právních předpisů upravujících provádění díla.
- 8.5. Férové podmínky v dodavatelském řetězci
- Zhotovitel se zavazuje v rámci plnění této veřejné zakázky zajistit plnění veškerých povinností vyplývajících z právních předpisů České republiky, zejména pak z oblasti pracovněprávních předpisů; zajistit legální zaměstnávání, férové a důstojné pracovní podmínky a odpovídající úroveň bezpečnosti práce pro všechny osoby, které se budou na plnění předmětu této veřejné zakázky a plnění těchto povinností zajistit i u svých poddodavatelů. Objednatel je oprávněn plnění těchto povinností kdykoliv kontrolovat, a to i bez předchozího ohlášení zhotoviteli. Je-li k provedení kontroly potřeba předložení dokumentů, zavazuje se zhotovitel k jejich předložení nejpozději do 2 pracovních dnů od doručení výzvy objednatele.

## **9. Předání a převzetí díla**

### **9.1. Předání a převzetí projekční části díla**

- 9.1.1. Předáním části dokumentace ke konzultaci v projekční fázi se rozumí předání příslušné části rozpracované dokumentace v elektronické podobě.
- 9.1.2. Protokol o předání a převzetí projekční části díla
- 9.1.2.1. O předání projekční části díla pořídí objednatel (TDS) zápis (protokol). Součástí protokolu bude i soupis předávaných dokumentací včetně jejich obsahu, který předloží zhotovitel. Fotodokumentace a elektronická podoba díla bude předána prostřednictvím cloudového úložiště, kdy objednatel bez zbytečného prodlení zhotoviteli e-mailem potvrdí, že zaslané dokumenty byly řádně doručeny a jsou k dispozici.
- 9.1.2.2. V případě, že objednatel odmítá projekční část díla převzít, uvede v protokolu o předání a převzetí projekční části díla i důvody, pro které odmítá projekční část díla převzít a popř. náhradní termín předání projekční části díla.
- 9.1.2.3. Protokol neosvědčuje bezvadnost předávané dokumentace, objednatel je oprávněn oznámit zhotoviteli vadu projekční části díla kdykoli po jeho převzetí, až do dne skončení záruční doby.

### **9.2. Předání a převzetí stavební části díla**

#### **9.2.1. Protokol o předání a převzetí stavební části díla**

- 9.2.1.1. O průběhu předávacího a přijímacího řízení stavební části díla pořídí objednatel (TDS) zápis (protokol). Součástí předání stavební části díla bude rovněž předání veškerých dokladů požadovaných touto smlouvou, geometrického plánu, doklady o uložení odpadů, fotodokumentace na datovém nosiči, zápis o spotřebovaných energiích, apod. Nedodání některého z dokladů je považováno za nedodělek.
- Součástí předání díla bude zejména předání kompletní dokladové části díla v listinné podobě:

- jeden výtisk stavebního deníku, popř. uložení na cloudové úložiště, včetně fotodokumentace
- fotodokumentace průběhu stavby a dokladovou část předání díla na datovém nosiči (cloudové úložiště),
- zápis o spotřebovaných energiích,
- prohlášení, ujištění o shodě na celou stavbu
- prohlášení stavbyvedoucího o provedení díla
- doklady o likvidaci odpadů
- geometrický plán
- a potvrzení příslušného stavebního úřadu o neexistenci stavby.

9.2.1.2. Obsahuje-li stavební část díla, která je předmětem předání a převzetí, vady nebo nedodělky, musí protokol obsahovat i soupis zjištěných vad a nedodělků a závazný termín jejich odstranění, dohodu o způsobu a termínech jejich odstranění, popřípadě o jiném způsobu narovnání (sleva z ceny díla apod.) a dohodu o zpřístupnění stavební části díla nebo její části zhotoviteli za účelem odstranění vad nebo nedodělků.

- 9.2.2. V případě, že objednatel odmítá dílo převzít, uvede v protokolu o předání díla i důvody, pro které odmítá dílo převzít.
- 9.2.3. Objednatel je oprávněn při předávacím řízení požadovat provedení dalších dodatečných zkoušek včetně zdůvodněním, proč je požaduje a s uvedením termínu do kdy je požaduje provést. Tento požadavek však není důvodem k odmítnutí převzetí díla.

## 10. Záruka za jakost díla

### 10.1. Odpovědnost za vady projekční části díla

- 10.1.1. Zhotovitel odpovídá objednateli za to, že projekční část díla bude mít v době jeho předání a po sjednanou záruční dobu vlastnosti stanovené obecně závaznými právními předpisy, technickými a bezpečnostními normami, a touto smlouvou, popř. vlastnosti obvyklé.
- 10.1.2. Zhotovitel dále odpovídá za to, že projekční část díla bude použitelná k účelu vyplývajícímu z této smlouvy a dále za to, že je kompletní a bez jakýchkoliv právních a jiných vad. Za vadu je považováno i opomenutí takového řešení, které je vzhledem k objektivním skutečnostem, tedy zejména technickým, technologickým anebo ekonomickým poznatkům v dané oblasti nezbytné k řádnému zhotovení stavby a jehož opomenutí bude mít za následek dodatečné změny rozsahu stavby proti stavu předpokládanému v dokumentaci.

### 10.2. Záruka za jakost projekční části díla

- 10.2.1. Smluvní strany se dohodly, že zhotovitel poskytuje objednateli záruku za kvalitu provedení projekční části díla v délce tří (3) let. Záruční doba počíná plynout ode dne předání a převzetí projekční části díla potvrzeného předávacím protokolem. Do záruční doby se nepočítá doba od uplatnění vady projekční části díla objednatelem u zhotovitele do dne odstranění takové vady. O tuto dobu se záruční doba automaticky prodlužuje.
- 10.2.2. Zhotovitel je povinen bezplatně odstranit reklamovanou vadu v nejkratším technicky možném termínu s přihlédnutím k povaze vady. Oznámení (reklamací) odešle objednatel na adresu sídla zhotovitele bez zbytečného odkladu poté, co vadu zjistí. V reklamaci vady popíše a uvede termín odstranění vady. Reklamace odeslaná v poslední den záruční lhůty se považuje za včas uplatněnou.
- 10.2.3. Nebude-li pro konkrétní případ dohodnuto jinak, je zhotovitel povinen reklamovanou vadu odstranit i v případě, kdy reklamaci neuznává. O odstranění vady bude sepsán protokol. Náklady na odstranění reklamované vady nese zhotovitel, ve sporných případech až do doby, než se prokáže, zdali byla vada reklamována oprávněně. Prokáže-li se ve sporných případech, že objednatel reklamoval neoprávněně, tzn. že se na předmětnou vadu nevztahuje záruka, je objednatel povinen uhradit zhotoviteli veškeré náklady zhotovitelem účelně vynaložené v souvislosti s odstraněním neoprávněně reklamované vady.
- 10.2.4. Zhotovitel se zavazuje, že uhradí objednateli v plné výši škody, které mu vzniknou v příčinné souvislosti s vadami projekční části díla nebo při zařizování záležitosti podle této smlouvy.
- 10.2.5. Zhotovitel neodpovídá za vady, pokud byly způsobeny použitím nevhodných podkladů poskytnutých objednatelem v případě, že zhotovitel ani při vynaložení odborné péče



nemohl nevhodnost těchto podkladů zjistit nebo na jejich nevhodnost objednatele prokazatelně písemně upozornil a objednatel přesto trval na jejich použití.

- 10.2.6. Zhotovitel rovněž neodpovídá za vady zjištěné v průběhu realizace stavby, jež zhotovitel v době zpracování projekční části díla nemohl předvídat ani při vynaložení odborné péče (uvedené se týká zejména konstrukcí, u nichž nebylo možné provést průzkumné práce z důvodu jejich nepřístupnosti, o čemž zhotovitel objednatele prokazatelně (písemně) informoval). Za nepřístupné prostory nelze považovat fasády, okna a střechu objektu.

#### 10.3. Odpovědnost za jakost stavební části díla

- 10.3.1. Zhotovitel se zavazuje, že stavební část díla bude mít nejméně po celou dobu záruční doby vlastnosti stanovené v dokumentaci, včetně jejich změn a doplňků, v právních předpisech, technických normách a předpisech, které se na provedení stavební části díla vztahují, jinak vlastnosti a jakost odpovídající účelu smlouvy.
- 10.3.2. Zhotovitel odpovídá za vady, jež má stavební část díla v době jejího předání a dále odpovídá za vady stavební části díla zjištěné v záruční době.
- 10.3.3. Záruční lhůta na stavební práce je stanovena v délce 60 měsíců ode dne předání a převzetí stavební části díla.
- 10.3.4. Záruční lhůta neběží po dobu, po kterou objednatel nemohl předmět stavební části díla užívat pro vady stavební části díla, za které zhotovitel odpovídá.
- 10.3.5. Pro ty části stavební části díla, které byly v důsledku oprávněné reklamace objednatele zhotovitelem opraveny, běží záruční lhůta opětovně od počátku ode dne provedení reklamační opravy.

#### 10.4. Podmínky odstranění reklamovaných vad stavební části díla

- 10.4.1. Vady vzniklé v průběhu záruční doby uplatní objednatel u zhotovitele písemně, přičemž v reklamaci vadu popíše a uvede požadovaný způsob jejího odstranění. Objednatel je vždy oprávněn požadovat odstranění vady opravou, jde-li o vadu opravitelnou, není-li to možné, je oprávněn požadovat odstranění vady nahrazením novou bezvadnou věcí (plněním) nebo požadovat přiměřenou slevu ze sjednané ceny.
- 10.4.2. Zhotovitel je povinen nejpozději do 5 dnů po obdržení písemné reklamace písemně oznámit objednateli zda reklamaci uznává či neuznává. Pokud tak neučiní, má se za to, že reklamaci objednatele uznává. Vždy však musí písemně sdělit, v jakém termínu nastoupí k odstranění vad(y). Tento termín nesmí být delší než 10 dnů ode dne obdržení reklamace, a to bez ohledu na to zda zhotovitel reklamaci uznává či neuznává. V případě, že zhotovitel reklamaci neuznává, uvede v písemném sdělení důvody.
- 10.4.3. Nenastoupí-li zhotovitel k odstranění reklamované vady ve sjednané lhůtě, je objednatel oprávněn pověřit odstraněním vady jinou odbornou právnickou nebo fyzickou osobu. Veškeré takto vzniklé náklady uhradí objednateli zhotovitel. Tímto se zhotovitel nezbavuje odpovědnosti za dílo jako celek ani jeho jednotlivých částí.
- 10.4.4. Jestliže objednatel v reklamaci výslovně uvede, že se jedná o havárii, je zhotovitel povinen nastoupit a zahájit odstraňování vady (havárie) nejpozději do 48 hod po obdržení reklamace (oznámení).
- 10.4.5. Uplatněním práv ze záruky za jakost nejsou dotčena práva objednatele na uhrazení smluvní pokuty a náhradu škody související s vadným plněním.

### 11. Smluvní pokuty

#### 11.1. Smluvní pokuty za neplnění dohodnutých termínů

- 11.1.1. Pokud bude zhotovitel v prodlení proti termínu **zahájení části díla** dle čl. 3.2.1.1. této smlouvy, je povinen zaplatit objednateli smluvní pokutu ve výši 3.000,- Kč za každý i započatý den prodlení. Prodlení zhotovitele proti termínu zahájení díla sjednaného dle této smlouvy delší jak třicet dnů se považuje za podstatné porušení smlouvy.
- 11.1.2. Pokud bude zhotovitel v prodlení proti termínu **předání díla** dle čl. 3.1.2.2. a 3.2.2.1. této smlouvy, je povinen zaplatit objednateli smluvní pokutu ve výši 5.000,- Kč za každý i započatý den prodlení.
- 11.1.3. Prodlení zhotovitele proti termínu předání díla sjednaného dle čl. 3.1.2.2. a 3.2.2.1. této smlouvy delší jak třicet dnů se považuje za podstatné porušení smlouvy.
- 11.1.4. Pokud zhotovitel nenastoupí do pěti dnů od termínu předání díla k **odstraňování vad či nedodělků** uvedených v protokolu o předání a převzetí díla (dle čl. 9.2.1.2. této smlouvy), je povinen zaplatit objednateli smluvní pokutu ve výši 3.000,- Kč za každý nedodělek či vadu, na jejichž odstraňování nenastoupil ve sjednaném termínu, a za každý

- den prodlení.
- 11.1.5. Pokud zhotovitel **neodstraní nedodělky či vady** uvedené v protokolu o předání a převzetí díla v dohodnutém termínu, zaplatí objednateli smluvní pokutu ve výši 3.000,- Kč za každý nedodělek či vadu, u nichž je v prodlení a za každý den prodlení.
- 11.1.6. Pokud zhotovitel nepředá objednateli všechny **dokumenty** dle článku 9.2.1.1. této smlouvy, je povinen zaplatit smluvní pokutu ve výši 20.000,- Kč.
- 11.1.7. Pokud Zhotovitel nepovede **stavební deník** dle čl. 7.1. této smlouvy, je povinen zaplatit Objednateli smluvní pokutu ve výši 10.000,- Kč za každé porušení povinnosti zhotovitele. Opakované porušení povinností zhotovitele v uvedených článcích je podstatným porušením smlouvy. Pokud zhotovitel nebude pořizovat pravidelně **fotodokumentaci ze stavby** dle čl. 7.1.3. a 7.1.4. ve struktuře dle čl. 7.1.9. této smlouvy, je povinen objednateli zaplatit smluvní pokutu ve výši 5.000,- Kč za každé zjištěné porušení. O tom bude proveden zápis do stavebního deníku.
- 11.1.8. Pokud Zhotovitel nedodrží termíny uvedené v čl. 5.2.2. této smlouvy o dílo, je povinen zaplatit objednateli smluvní pokutu ve výši 10.000,- Kč za každé takové porušení.
- 11.1.9. Smluvní pokutu sjednanou v čl. 11.1.2. není zhotovitel povinen hradit v případě, že se úspěšně dovolal vyšší moci.
- 11.1.10. Pokud Objednatel zjistí, že dochází k porušování čl. 5.6. nebo 8.5. této smlouvy, je Zhotovitel povinen uhradit Objednateli smluvní pokutu ve výši 5.000,- Kč za každé takové porušení. Opakované porušení ustanovení těchto článků je považováno za podstatné porušení této smlouvy.
- 11.2. **Sankce za neodstranění reklamovaných vad**
- 11.2.1. Pokud zhotovitel nenastoupí ve sjednaném termínu, nejpozději však ve lhůtě do 10 dnů ode dne obdržení reklamace objednatele k odstraňování reklamované vady (případně vad), je povinen zaplatit objednateli smluvní pokutu ve výši 3.000,- Kč za každou reklamovanou vadu, na jejíž odstraňování nenastoupil ve sjednaném termínu a za každý den prodlení.
- 11.2.2. Pokud zhotovitel neodstraní reklamovanou vadu ve sjednaném termínu, je povinen zaplatit objednateli smluvní pokutu ve výši 3.000,- Kč za každou reklamovanou vadu, u níž je v prodlení a za každý den prodlení.
- 11.2.3. Označil-li objednatel v reklamaci, že se jedná o vadu, která brání řádnému užívání díla, případně hrozí nebezpečí škody velkého rozsahu (havárie), sjednávají obě smluvní strany smluvní pokuty v dvojnásobné výši.
- 11.3. **Úrok z prodlení a majetkové sankce za prodlení s úhradou**
- 11.3.1. Pokud bude objednatel v prodlení s úhradou faktury proti sjednanému termínu je povinen zaplatit zhotoviteli úrok z prodlení v zákonné výši z dlužné částky za každý i započatý den prodlení.
- 11.4. **Sankce za porušení ostatních sjednaných povinností**
- 11.4.1. V případě porušení jakékoli povinnosti zhotovitele stanovené v odstavcích v čl. 8.2. (*dodržování bezpečnosti práce*), dále v odst. 8.1.4., 8.1.5, 8.1.6, této smlouvy (*podmínky provádění díla*), je zhotovitel povinen uhradit smluvní pokutu ve výši 2.000,- Kč za každé jednotlivé porušení povinností zhotovitele zjištěné zástupcem Objednatele nebo TDS. O takovéto smluvní pokutě bude proveden zápis do stavebního deníku.
- 11.4.2. Nedoložení platného pojištění dle odst. 2.2.11. je považováno za závažné porušení smlouvy. Zhotovitel se zavazuje zaplatit objednateli **smluvní pokutu ve výši 1.000,- Kč za každý den prodlení s předložením pojištění.**
- 11.5. **Sankce za porušení povinnosti mlčenlivosti**
- V případě že zhotovitel nedodrží povinnost mlčenlivosti podle ustanovení 18.6. této smlouvy, je povinen uhradit objednateli smluvní pokutu ve výši 20.000,- Kč z ceny díla. Úhradou smluvní pokuty není dotčeno právo objednatele na náhradu škody způsobené porušením povinnosti mlčenlivosti.
- 11.6. **Další ujednání**
- 11.6.1. Vznikem povinnosti hradit smluvní pokutu nebo úrok z prodlení nebo jejich zaplacením není dotčen nárok na náhradu škody, náhrada škody není výší smluvní pokuty omezena, smluvní pokuty a úroky z prodlení se do náhrady škody nezapočítávají.
- 11.6.2. Smluvní pokuty (sankce) uvedené v této smlouvě jsou platné ode dne doručení písemné výzvy zhotoviteli na e-mail nebo adresu uvedenou v záhlaví smlouvy. Za písemnou výzvu se též považuje zápis zástupce objednatele nebo TDS do stavebního deníku. Smluvní pokuty je objednatel oprávněn započíst proti pohledávce zhotovitele a naopak.

Objednatel je také oprávněn použít na úhradu nezaplacených smluvních pokut zádržné (dle odst. 5.3 této smlouvy).

## **12. Vlastnictví díla a nebezpečí škody na díle**

### **12.1. Vlastnictví díla**

12.1.1. Vlastníkem zhotovovaného díla je od počátku objednatel.

### **12.2. Nebezpečí škody na díle**

12.2.1. Nebezpečí škody nebo zničení stavby nese v souladu s ustanovením § 2624 občanského zákoníku až do jejího předání zhotovitel.

## **13. Pojištění díla**

### **13.1. Pojištění zhotovitele**

13.1.1. Zhotovitel je povinen být pojištěn proti škodám způsobeným jeho činností včetně možných škod pracovníků zhotovitele, a to až do výše ceny díla. Kopii pojistného certifikátu je zhotovitel povinen předložit objednateli před podpisem smlouvy o dílo.

13.1.2. Náklady na pojištění nese zhotovitel a má je zahrnuty ve sjednané ceně.

## **14. Vyšší moc**

### **14.1. Definice vyšší moci**

14.1.1. Za vyšší moc se pro účely této smlouvy považují okolnosti mající vliv na dílo, které nejsou závislé na smluvních stranách a které smluvní strany nemohou ovlivnit. Jedná se např. o válku, mobilizaci, povstání, živelné pohromy apod.

14.1.2. Za vyšší moc se nepovažují:

- a. nepříznivé povětrnostní a klimatické podmínky,
- b. události, které byly objednateli nebo zhotoviteli známy před podpisem této smlouvy,
- c. jakékoliv změny obecně závazných právních předpisů a technických norem,
- d. nečinnost státních orgánů,
- e. jakékoliv nové obecně závazné právní předpisy nebo technické normy.

### **14.2. Práva a povinnosti při vzniku vyšší moci**

14.2.1. Pokud se provedení předmětu díla za sjednaných podmínek stane nemožným v důsledku vzniku vyšší moci, která nastane po podpisu této smlouvy, strana, která se bude chtít na vyšší moc odvolat, požádá druhou stranu o úpravu smlouvy ve vztahu k předmětu, ceně a době plnění. Pokud nedojde k dohodě, má strana, která se důvodně odvolala na vyšší moc, právo odstoupit od smlouvy. Účinnost odstoupení nastává v tomto případě dnem doručení oznámení.

## **15. Odstoupení od smlouvy**

15.1. Objednatel i zhotovitel jsou oprávněni odstoupit od smlouvy v souladu s příslušnými ustanoveními občanského zákoníku nebo v případě podstatného porušení této smlouvy. Při odstoupení smlouvy jsou smluvní strany povinny se navzájem vypořádat.

## **16. Změna smlouvy**

### **16.1. Forma změny smlouvy**

16.1.1. Jakákoliv změna smlouvy musí mít písemnou formu a musí být podepsána osobami oprávněnými za objednatele a zhotovitele jednat a podepisovat nebo osobami jimi zmocněnými.

16.1.2. Změny smlouvy se sjednávají jako dodatek ke smlouvě s číselným označením podle pořadového čísla příslušné změny smlouvy.

## **17. Zpracování osobních údajů**

17.1. V souvislosti s touto smlouvou dochází ke zpracování osobních údajů uvedených v této smlouvě, a to na základě čl. 6 odst. 1 písm. b) nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č.2016/679 a v souladu se zák. č. 110/2019 Sb. o zpracování osobních údajů (dále jen „GDPR“). Jde o zpracování nezbytné pro plnění smlouvy. Jde o zákonný požadavek, bez kterého není možné smlouvu uzavřít, neboť by nebyly dostatečně identifikovány smluvní strany.

17.2. Správcem osobních údajů je statutární město Brno, městská část Brno-střed. Aktuální informace o pověřenci pro ochranu osobních údajů a kontaktní údaje na něj lze najít na webových stránkách Úřadu městské části Brno-střed. V okamžiku podpisu této smlouvy jde o JUDr. Iva Kuckirová, advokátka, se sídlem Obřanská 915/101a, Brno, telefon: +420 606 789 717, e-mail: [advokat@kklegal.cz](mailto:advokat@kklegal.cz).

- 17.3. Správce deklaruje, že nebude předávat osobní údaje do třetích zemí nebo mezinárodních organizací. Nedochází rovněž k žádnému automatizovanému zpracování ani profilování.
- 17.4. Osobní údaje budou zpracovávány po dobu trvání smlouvy. Může ovšem dojít k dalšímu zpracovávání z důvodu oprávněného zájmu, který spočívá ve výkonu práv plynoucích z této smlouvy (např. v případě soudního sporu), popř. v souvislosti se zadávacím řízením. V takovém případě budou osobní údaje uchovávány po dobu nezbytně nutnou (po dobu soudního sporu, po dobu, kterou zvláštní právní předpis stanoví pro archivaci zadávací dokumentace).

#### **18. Závěrečná ujednání**

- 18.1. Tato smlouva je vyhotovena v 3 stejnopisech, z nichž 2 obdrží objednatel a 1 zhotovitel.
- 18.2. Smluvní strany berou na vědomí, že tato smlouva, včetně jejích případných změn a dodatků, bude uveřejněna podle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv) v registru smluv, vyjma údajů, které požívají ochrany dle zvláštních zákonů, zejména osobní a citlivé údaje a obchodní tajemství.
- 18.3. Smluvní strany berou na vědomí a souhlasí s tím, že tato smlouva, včetně jejích případných změn, bude zveřejněna na základě zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších předpisů, vyjma informací uvedených v § 7 - § 11 zákona. Veškeré údaje, které požívají ochrany dle zvláštních zákonů, zejména osobní a citlivé údaje, obchodní tajemství, aj. budou anonymizovány.
- 18.4. Zhotovitel prohlašuje, že neporušuje etické principy, principy společenské odpovědnosti a základní lidská práva.
- 18.5. Nedílnou součástí této smlouvy je příloha č. 1 – statický posudek.
- 18.6. S údaji týkajícími se této smlouvy a jejího plnění bude zhotovitel zacházet šetrně a zachovávat o nich mlčenlivost, ledaže by byl této povinnosti výslovně zproštěn objednavatelem či na základě zákona. Zhotovitel je povinen držet se po dobu realizace díla, jakož i v průběhu přípravy a provádění stavby a jejího uvádění do provozu, veškerých vlastních podnikatelských aktivit to i ve spojení s třetími osobami, jimiž by mohl ohrozit oprávněné zájmy objednatele, být s těmito zájmy ve střetu, popřípadě neoprávněně zvýhodnit sebe nebo třetí osoby.
- 18.7. Smluvní strany prohlašují, že se podmínkami této smlouvy na základě vzájemné dohody řídily již ode dne jejího podpisu a veškerá svá vzájemná plnění poskytnutá ode dne podpisu této smlouvy do dne nabytí účinnosti této smlouvy považují za plnění poskytnutá podle této smlouvy.

#### **19. Doložka schválení dle § 41 zákona č. 128/2000 Sb. o obcích.**

Uzavření této smlouvy bylo schváleno Radou MČ Brno-střed dne 26.01.2026, usnesením RMČ/2026/136/25.

V Brně dne 09.02.2026

Za objednatele

V Brně dne 03.02.2026

Za zhotovitele

ODBORNÝ STATICKÝ POSUDEK  
STÁVAJÍCÍHO STAVU NEMOVITOSTI  
KUŽELNA, VEVEŘÍ 451/4, BRNO,  
p.č.334/1 k.ú. Veverčí

**OBJEDNATEL:**

Petr Pacal, vedoucí odboru, Odbor investiční a správa bytových domů  
Úřad městské části Brno-střed, Dominikánská 2, 601 69 Brno, qykbwe7

**ZODPOVĚDNÝ PROJEKTANT:** STATIKABRNO s.r.o.,

Brněnská 495/6a, 66402 Ochoz u Brna

**VYPRACOVAL:**

únor 2025



|                                                                                      |                    |               |
|--------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|---------------|
| ODBORNÝ STATICKÝ POSUDEK                                                             | ČÍSLO ZAKÁZKY 2502 | STRANA 2 / 20 |
| STÁVAJÍCÍHO STAVU NEMOVITOSTI KUŽELNA,<br>VEVEŘÍ 451/4, BRNO, p.č.334/1 k.ú. Veverčí |                    |               |

Dne 16. 1. 2025 byla provedena odborná statická obhlídka nemovitosti na adrese  
KUŽELNA, VEVEŘÍ 451/4, BRNO, p.č.334/1 k.ú. Veverčí.

Důvodem obhlídky bylo vyhodnocení rizik z viditelných prasklin – poruch na  
objektu.

Objekt je vestaven do vnitřní zástavby, tvoří ale samostatný objekt.

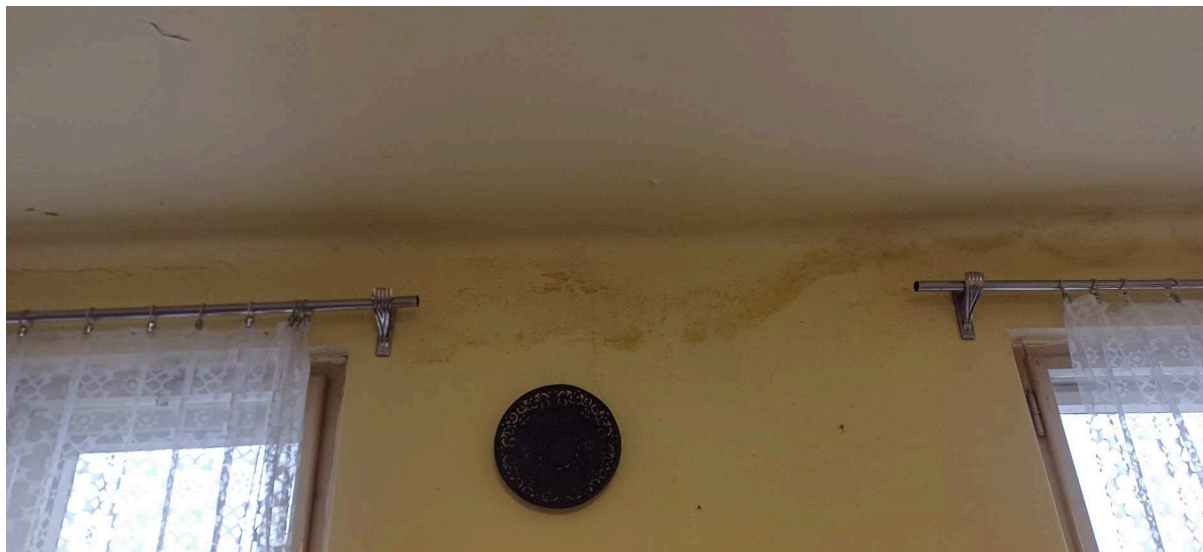
**STÁVAJÍCÍHO STAVU NEMOVITOSTI KUŽELNA,  
VEVEŘÍ 451/4, BRNO, p.č.334/1 k.ú. Veverí**

Strop na toaletách je flekatý od vlhkosti, taky je přítomnost vlasových trhlin

STÁVAJÍCÍHO STAVU NEMOVITOSTI KUŽELNA,  
VEVEŘÍ 451/4, BRNO, p.č.334/1 k.ú. Veverí





**STÁVAJÍCÍHO STAVU NEMOVITOSTI KUŽELNA,  
VEVEŘÍ 451/4, BRNO, p.č.334/1 k.ú. Veverí**

Viditelná vlhkost stropu a levé nosné stěny

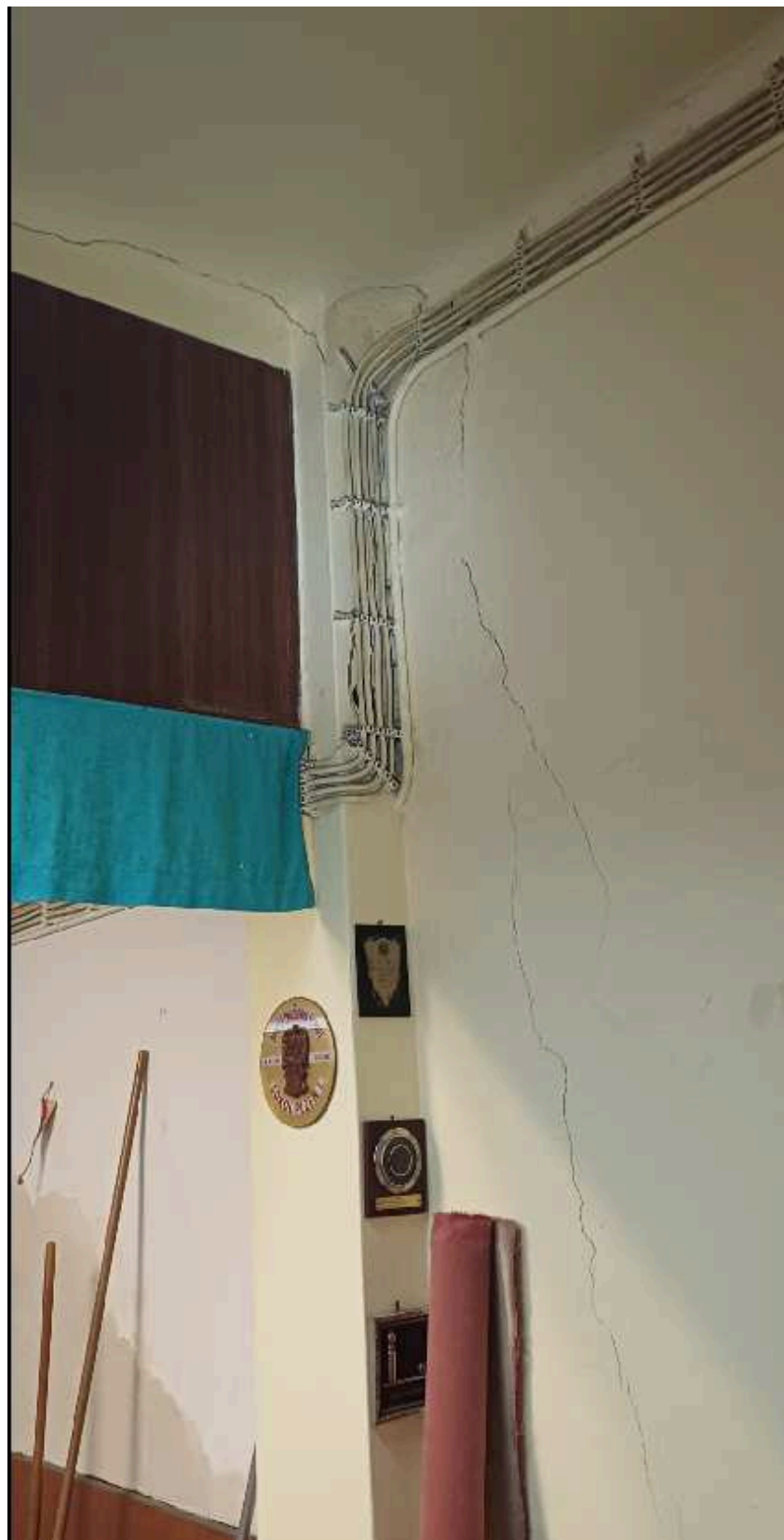
**STÁVAJÍCÍHO STAVU NEMOVITOSTI KUŽELNA,  
VEVEŘÍ 451/4, BRNO, p.č.334/1 k.ú. Veverí**

Prasklina v cca půlce objektu (začátek drah). Prasklina je rozevřená a značí nerovnoměrné sedání nižší části objektu.



**STÁVAJÍCÍHO STAVU NEMOVITOSTI KUŽELNA,  
VEVEŘÍ 451/4, BRNO, p.č.334/1 k.ú. Veverí**

Prasklina je v celé šířce objektu a výskyt a tvar trhlin v pravé stěně značí,  
že sedání nižšího objektu je po celé šířce (obě nosné stěny)





**STÁVAJÍCÍHO STAVU NEMOVITOSTI KUŽELNA,  
VEVEŘÍ 451/4, BRNO, p.č.334/1 k.ú. Veverčí**

Pravá stěna je v době obhlídky mokrá, omítka opadaná a obklad nasáklý vodou.



Podlaha u obou stěn vykazuje extrémní deformace směrem dolů. Vodorovné prasklina podlahy vznikla poklesem nosných stěn do podloží (nadlimitní poklesy/sednutí základů)



**STÁVAJÍCÍHO STAVU NEMOVITOSTI KUŽELNA,  
VEVEŘÍ 451/4, BRNO, p.č.334/1 k.ú. Veverí**

Pravá stěna je v době obhlídky suchá, omítka opadaná a obklad zdegradován od vody



STÁVAJÍCÍHO STAVU NEMOVITOSTI KUŽELNA,  
VEVEŘÍ 451/4, BRNO, p.č.334/1 k.ú. Veverí



Trhliny v zadní pravé části kuželnárny – u mechanizace s kuželky



Plísně a vlhký strop



**STÁVAJÍCÍHO STAVU NEMOVITOSTI KUŽELNA,  
VEVEŘÍ 451/4, BRNO, p.č.334/1 k.ú. Veverí**

**STÁVAJÍCÍHO STAVU NEMOVITOSTI KUŽELNA,  
VEVEŘÍ 451/4, BRNO, p.č.334/1 k.ú. Veverí**

Levá zadní stěna – u mechanizace s kuželky



STÁVAJÍCÍHO STAVU NEMOVITOSTI KUŽELNA,  
VEVEŘÍ 451/4, BRNO, p.č.334/1 k.ú. Veverčí





STÁVAJÍCÍHO STAVU NEMOVITOSTI KUŽELNA,  
VEVEŘÍ 451/4, BRNO, p.č.334/1 k.ú. Veverí



Plesnivé krokve a dřevěný záklop v exteriéru



**STÁVAJÍCÍHO STAVU NEMOVITOSTI KUŽELNA,  
VEVEŘÍ 451/4, BRNO, p.č.334/1 k.ú. Veverčí**

Trhlina od nerovnoměrného sedání nižšího objektu v exteriéru.

**STÁVAJÍCÍHO STAVU NEMOVITOSTI KUŽELNA,  
VEVEŘÍ 451/4, BRNO, p.č.334/1 k.ú. Veverí****ZÁVĚR**

Z výše uvedeného průzkumu vyplývá že:

Trhliny jsou s největší pravděpodobností způsobené dešťovou vodou, pravděpodobně mělkým založením, nebo zcela nevhodným založením objektu.

Dle sdělení nájemníka, objekt byl v historicky opravován, trhliny se ovšem objevují i nadále. Jedná se tedy o neustálený jev.

Hnilý strop je poškozen od vody.

Krokve a nosný systém střechy je z exteriéru vizuálně shnilý, je proto téměř jisté, že je konstrukce shnilá i v místě krovu. V den obhlídky krov nebyl zpřístupněný. Pro potřeby posouzení ale toto není požadováno. Nosné stěny jsou mokré, zcela absentují hydroizolace.

Nosné stěny nesplňují rovinnost a není jasné, jakým způsobem jsou založeny.

Aktuálně se jedná o havarijní stav objektu. Jeho řádné užívání je do odstranění závad omezeno.

S ohledem na zjištěný stav doporučuji v horizontu nejpozději 12 měsíců ukončit užívání prostor do doby, než bude rozhodnuto o opravě konstrukcí.

Osadit sádrové terče a během uvedené doby 12 měs sledovat jejich stav.

V případě, že by došlo k vytvoření nové trhliny v terčíku, nebo na jiném místě objektu, přestat objekt okamžitě užívat a zabezpečit ho proti zřícení podstojkováním, sanačními pracemi stavební firmy s patřičnými zkušenostmi a vybavením v kooperaci se statikem.

Při zatížení střechy sněhem nelze objekt jakkoliv užívat, zakazuji vstup do objektu, hrozí zřícení konstrukce.

|                                                                                     |                    |                |
|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|----------------|
| ODBORNÝ STATICKÝ POSUDEK                                                            | ČÍSLO ZAKÁZKY 2502 | STRANA 17 / 20 |
| STÁVAJÍCÍHO STAVU NEMOVITOSTI KUŽELNA,<br>VEVEŘÍ 451/4, BRNO, p.č.334/1 k.ú. Veverí |                    |                |

Pro řádné užívání objektu je nutno zabezpečit:

#### VARIANTA 1.

1. Řádné založení objektu, případně jeho sanaci tak, aby dále nedocházelo k dalšímu nadlimitnímu sedání objektu (mikropilotáž, zesílení základů na etapy apod.)
2. Zaizolování nosných stěn proti vodě a zemní vlhkosti (doporučuji před samotnou izolací zpracovat radonový průzkum a na základě výsledku měření, zvolit vhodný způsob izolace.
3. Zaizolování podlah proti vodě a zemní vlhkosti (doporučuji před samotnou izolací zpracovat radonový průzkum a na základě výsledku měření, zvolit vhodný způsob izolace.
4. Zrevidovat dešťovou kanalizaci kolem objektu, je dost možné, že tato je poškozena a tím pádem vyplavuje ze základové spáry částičky zeminy, čímž způsobuje nerovnoměrné sedání objektu.
5. Odstranění **všech** shnilých částí střechy (krokve, podbití) a jejich nahrazení novými. Ověřit přítomnost železobetonových věnců, vzhledem k vodorovným trhlinám pod stropem tyto nejspíše chybí. Případně pak navrhnout úpravu stažení nosných stěn k sobě tak, aby nedošlo k jejich vychýlení a zřícení. **Toto opatření doporučuji udělat ještě před odstraněním střešní konstrukce.**
6. Opravit okapové chodníky kolem objektu.
7. Zapravení trhlin dle technologických postupů pro rekonstrukce objektů (není obsahem posudku)
8. Po splnění nutných oprav udělat v místě trhlin sádrové terčíky a objekt alespoň po dobu jednoho roku monitorovat. Dále pak vyhodnotit, jestli se trhliny rozevírají dále v čase, nebo jsou ustálené.



**STÁVAJÍCÍHO STAVU NEMOVITOSTI KUŽELNA,  
VEVEŘÍ 451/4, BRNO, p.č.334/1 k.ú. Veverí****OSAZENÍ SÁDROVÝCH TERČŮ NA TRHLINU VE STĚNĚ**

Sádrové terče /sádrové destičky/ se instalují na zdravé zdivo zbavené omítky, očištěné od prachu a nesoudržných součástí a mimo mastná nebo nepřilnavá místa. Před aplikací sádry na zdivo je nutné zdivo zvlhčit, neboť je bezpodmínečně nutné, aby došlo k dokonalému přilnutí sádry k podkladu po obou stranách trhliny. Namíchá se hustá sádra a pomocí špachtle se nanese na zdivo v tloušťce cca 10mm a zhruba v obdélném tvaru o rozměru cca 80x150mm až 100x200mm. Delší rozměr terče situovat kolmo na trhlinu.



Do destičky se vyryje datum osazení a identifikační číslo destičky, pod kterým je hodnocena. Datum osazení a číslo destičky se zaznamená jako počáteční zápis v kontrolním protokolu. Uprostřed destičky je vhodné vyznačit rysku, která usnadní měření a vyhodnocování nových pohybů trhliny.

**STÁVAJÍCÍHO STAVU NEMOVITOSTI KUŽELNA,  
VEVEŘÍ 451/4, BRNO, p.č.334/1 k.ú. Veverí****Postup osazení terčů:**

v místě terčíku osekát omítku až na zdravou cihlu v ploše cca 20x20cm, místo zbavit prachu a nesoudržných částí  
připravit hustou sádku, navlhčit zdivo a špachtlí vymodelovat na zdivu sádkový terčík rozměru cca 80x160mm až 100x200mm, tloušťky cca 10mm  
do terčíku vyrýt datum osazení a identifikační číslo terče  
nafotit a provést prvotní záznam do kontrolního protokolu

**Pravidelná kontrola sádkových terčů**

Terče je nutné v pravidelných intervalech kontrolovat. Doporučuji 1x měsíčně. Po dobu jednoho roku.

Pokud se v terči objeví vlasová trhlinka, změří se její šířka a zaznamená se datum a šířka do protokolu. V případě, že dojde k uvolnění sádkové destičky od podkladu, nebo je destička poškozena tak, že již není možné další měření velikosti trhliny, musí být v její blízkosti osazena destička nová.

Sledované a zaznamenané výsledky je nutné průběžně vyhodnocovat a operativně řešit. Protokol o měření pohybu trhlin je pak ideálním podkladem pro zpracování statického posudku s návrhem statického zajištění objektu, a to ať už bude probíhat samostatně, nebo v rámci celkové rekonstrukce objektu.

**STÁVAJÍCÍHO STAVU NEMOVITOSTI KUŽELNA,  
VEVEŘÍ 451/4, BRNO, p.č.334/1 k.ú. Veverčí**

Typickým výstupem do kontrolního protokolu je fotografie terče s přiloženým poměrným měřítkem. Naměřené hodnoty je třeba analyzovat z hlediska míry ovlivnění teplotou, průběhu zatěžování, či stavební činnosti v blízkosti objektu.

**VARIANTA 2.**

**Demolice objektu, který je dávno za horizontem své životnosti.**

Je zřejmé, že náklady na opravu objektu budou mnohonásobě vyšší než samotný objekt demolovat a na jeho místě postavit objekt nový.

